TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2021/DS-PT
Ngày 30-9-2021
V/v Tranh chấp đòi lại tiền hợp tác góp vốn mua đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Sơn;
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tuệ;
Bà Nguyễn Thị Hoa;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn: Bà Mông Thị Mai Phương, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 24, 28 và 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2021 về việc Tranh chấp đòi lại tiền hợp tác góp vốn mua đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số:78/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2021; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 20A, ngõ 39, đường T, khối 1, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy X – Luật sư Văn phòng luật sư N, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: Số nhà 29, ngõ 68, đường X, phường D, quận C, thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Bị đơn:* Chị Nông Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 234, đường B, phường T, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; địa chỉ liên lạc: Thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Thế H - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH G và L; địa chỉ: Tầng 6, Tòa nhà MD Complex số 68 Nguyễn Cơ T, phường C, quận N, Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền số 28/UQ-TT ngày 21/8/2021); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Triệu Văn T, địa chỉ: Khu tái định cư M, thôn K, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Chị Nông Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Mai H, trình bày:

Năm 2018, chị Nguyễn Thị Mai H có quen chị Nông Thị H. Trong quá trình quen biết giữa chị Nguyễn Thị Mai H và chị Nông Thị H có trao đổi, hợp tác, mua bán đất với nhau. Đến tháng 5/2019, chị Nguyễn Thị Mai H có đưa tiền 600.000.000 đồng cho chị Nông Thị H để mua 01 thửa đất trên N, xã Hh, huyện C, tỉnh Lạng Sơn nhưng chị Nông Thị H chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Mai H.

Đến giữa tháng 10 năm 2019, chị Nông Thị H cho Nguyễn Thị Mai H xem ảnh chụp bằng điện thoại di động một số mảnh đất và nói chuyện về việc đầu tư mua đất đai ở Hà Nội, sau đó chị Nông Thị H rủ vợ chồng chị Nguyễn Thị Mai H, anh Hoàng Minh C, bà Vũ Thị T đến nhà chị Lê Nhật H địa chỉ BT10-VT4, Khu đô thị X, phường P, quận H, thành phố Hà Nội. Sau đó cùng nhau đi xem đất, quá trình đi xem đất thì đều được chị Lê Nhật H và chị Nông Thị H giới thiệu và cho xem những mảnh đất mặt đường, có khả năng sinh lời cao, gồm mảnh đất "vườn bưởi" và "kẹt khe" tại thôn V, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội.

Sau khi đi Hà Nội về, chị Nông Thị H sang nhà vận động chị Nguyễn Thị Mai H cùng góp tiền mua đất vườn bưởi tại thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội (giáp đường Hồ Chí Minh) và nói rằng vào tiền đầu tư, ra sổ đỏ là bán sinh lời ngay với thời gian nhanh nhất là 1 tháng, còn chậm nhất là 3 tháng, nếu chị Nguyễn Thị Mai H góp vào 3.000.000.000 đồng, khi bán ra được 10.000.000.000 đồng, chia đôi mỗi người được 5.000.000.000 đồng.

Ngày 21/10/2019, chị Nguyễn Thị Mai H cùng chồng là anh Hoàng Văn K mang 1.400.000.000 đồng xuống đưa cho chị Nông Thị H tại số nhà 234 B, phường T, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và thống nhất gộp số tiền 600.000.000 đồng chị Nông Thị H còn nợ mua đất Núi Đầu để góp mua chung đất vườn bưởi. Sau khi nhận tiền xong, chị Nông Thị H viết "giấy biên nhận tiền" với nội dung: Nông Thị H có nhận tiền của chị Nguyễn Thị Mai H với số tiền 2.000.000.000 đồng để góp mua chung đất vườn bưởi ở thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội (giáp đường Hồ Chí Minh) sau khi bán được bao nhiêu sẽ chia đôi lợi nhuận cho chị Hương. Nếu có sự cố xảy ra, em Huế sẽ hoàn lại số vốn cộng với lãi xuất ngân hàng tại thời điểm trả vốn, trước khi mua bán phải có sự thống nhất giữa hai bên, cuối giấy biên nhận hai bên giao nhận tiền cùng ký, có người làm chứng Hoàng Văn K, Vũ Thị T ký.

Ngày 22/10/2019, chị Nông Thị H tiếp tục vận động chị Nguyễn Thị Mai H góp thêm 1.000.000.000 đồng vì lý do mảnh đất ở vườn bưởi có diện tích khoảng 10.000m^2 nên phải huy động thêm để chốt lấy mảnh đất vườn bưởi. Ngày 23/10/2019, chị Nguyễn Thị Mai H đã thực hiện chuyển khoản 1.000.000.000 đồng đến tài khoản của chị Lê Nhật H tại ngân hàng SHB chi nhánh Hà Đông theo sự hướng dẫn của chị Nông Thị H với nội dung: "chị Huế chuyển tiền mua đất". Sau khi chuyển tiền, chị Nông Thị H đã viết "giấy biên nhận tiền" 1.000.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Mai H, cuối giấy biên nhận hai bên giao nhận tiền cùng ký, có người làm chứng Hoàng Văn K ký.

Ngày 20/02/2020, với lý do cần tiền để làm thủ tục giấy tờ khu đất vườn bưởi, chị Nông Thị H nhờ vay hộ chị Nông Thị H nên chị Nguyễn Thị Mai H đã vay ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Lạng Sơn (HDBank chi nhánh Lạng Sơn) 500.000.000 đồng, số tiền này được chuyển khoản vào tài khoản chị Nông Thị H vào ngày 24/02/2020 là 300.000.000 đồng, ngày 03/3/2020 là 200.000.000 đồng.

Khoảng tháng 3/2020, chị Nông Thị H đến nhà nhờ chị Nguyễn Thị Mai H vay giúp 200.000.000 đồng để làm thủ tục mua đất, do mong muốn đất được làm thủ tục nhanh, chị Nguyễn Thị Mai H đã đưa cho Nông Thị H 200.000.000 đồng.

Ngày 06/3/2020, chị Nông Thị H không bàn bạc trao đổi với chị Nguyễn Thị Mai H mà tự ý viết "giấy nhận tiền mua đất chung ở Hà Nội", với nội dung: Chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H cùng nhau góp vốn mua mảnh đất tại Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội; chị Hương góp tổng số tiền là 3.700.000.000 đồng, giá là 4.500.000đồng/1m^2 nhưng chị Nguyễn Thị Mai H không ký, vì lý do: Chị Huế đã thực hiện trái với thỏa thuận cam kết ban đầu và không bàn bạc thống nhất giữa hai bên về việc thay đổi đầu tư đất và số tiền 700.000.000 đồng là Nông Thị H nhờ chị vay cho Nông Thị H, không phải tiền góp vào mua đất, nên chị Nguyễn Thị Mai H không đồng ý. Chị Nông Thị H giải thích rằng: “Em (Huế) viết như thế để chốt lại tổng số tiền em đã nhận của chị đến thời điểm này thôi”.

Ngày 01/4/2020 chị Nông Thị H vay chị Nguyễn Thị Mai H thêm 50.000.000đồng để đi Hà Nội làm thủ tục mua đất.

Tổng số tiền chị Nông Thị H đã nhận của chị Nguyễn Thị Mai H là 3.750.000.000đồng (Ba tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Do thời gian lâu không thấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khó khăn vì là tiền vay lãi, không có tiền để trả lãi nên, chị Nông Thị H bảo chị Nguyễn Thị Mai H xuống Hà Nội cùng chị Nông Thị H làm hợp đồng ủy quyền giới thiệu khách mua đất. Ngày 28/4/2020 chị Nguyễn Thị Mai H, Nông Thị H, anh Nguyễn Văn Khẩu, chị Vũ Thị T xuống Văn phòng công chứng Dtại Hà Nội ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^{2,} địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, mục đích của việc ủy quyền là sẽ được

hưởng hoa hồng đồng thời tiền bán mảnh đất đó chị Nông Thị H sẽ dùng để hoàn trả số tiền cho chị Nguyễn Thị Mai H. Về nội dung ủy quyền và thời hạn ủy quyền nhiều mâu thuẫn theo quy định tại khoản 2 Điều 563 Bộ luật Dân sự thì thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày xác lập việc ủy quyền nên đến nay hợp đồng ủy quyền này cũng đương nhiên hết hiệu lực. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, người ủy quyền là anh Nguyễn Văn Đ vắng mặt, chị Nguyễn Thị Mai H hỏi chị Nông Thị H thì chị Nông Thị H trả lời là anh Nguyễn Văn Đ bận nên ký trước. Khi ký xong chị Nông Thị H cầm toàn bộ giấy tờ. Chị Nguyễn Thị Mai H nói để giới thiệu khách mua đất thì chị Nông Thị H phải đưa đi xem thửa đất ở đâu mới giới thiệu được, chị Nông Thị H đồng ý. Đi được một đoạn, chị Nông Thị H cho xe dừng lại và nói thửa đất này có chiều rộng 30m mặt đường. Vợ chồng chị Nguyễn Thị Mai H xuống xe, lấy điện thoại ra chụp được 03 kiểu ảnh thì chị Nông Thị H yêu cầu lên xe vì lý do thửa đất đấy, chị Nông Thị H mua được rẻ, nếu đứng đấy xem thì dân sẽ chọc ngoáy vào thì sẽ bất lợi. Về đến Lạng Sơn, chị Nông Thị H đưa cho chị Nguyễn Thị Mai H bản gốc 03 hợp đồng ủy quyền và bản gốc 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722 m^2, mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội đứng tên Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984, CMND số 111856308, địa chỉ thường trú: Thôn Xuân Linh, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, nói để tạo lòng tin cho khách mua.

Từ tháng 5/2020, không thấy giấy tờ đất vườn bưởi chị Nguyễn Thị Mai H hỏi chị Nông Thị H thì chị Nông Thị H bảo đất mang tên anh Nguyễn Văn Đ coi như của chị Nguyễn Thị Mai H, nhưng chị Nguyễn Thị Mai H không đồng ý.

Một thời gian sau, chị Nông Thị H gặp chị Nguyễn Thị Mai H và nói: Em có khách rồi, chị cho em xin lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó chị Nông Thị H sang nhà chị Nguyễn Thị Mai H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai hợp đồng ủy quyền, nhiều lần chị Nguyễn Thị Mai H gọi điện giục chị Nông Thị H hủy Hợp đồng ủy quyền nhưng chị Nông Thị H không thực hiện. Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Mai H yêu cầu chị Nông Thị H phải trả lại cho chị 3.750.000.000 đồng trong đó 3.000.000.000 đồng là tiền góp mua chung đất, 750.000.000 đồng là tiền vay đưa cho chị Nông Thị H và 79.048.259 đồng là tiền lãi tính đến tháng 12/2021. Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Mai H trình bày 3.750.000.000 đồng là tiền góp mua chung đất với chị Nông Thị H tại vườn bưởi, nay chị Nguyễn Thị Mai H vẫn chưa có giấy tờ sử dụng khu đất vườn bưởi, hợp đồng ủy quyền giữa chị và anh Nguyễn Văn Đ chỉ là hợp đồng dịch vụ giới thiệu khách hưởng hoa hồng, do chị Nông Thị H bảo xuống ký, do đó chị Nguyễn Thị Mai H yêu cầu chị Nông Thị H phải trả lại số tiền đã nhận là 3.750.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Mai H rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi 79.048.259 đồng.

Chị Nguyễn Thị Mai H và anh Hoàng Văn K khẳng định số tiền 3.750.000.000 đồng là tiền riêng của chị Nguyễn Thị Mai H không liên quan đến anh Hoàng Văn K, chị Nguyễn Thị Mai H không yêu cầu giải quyết hợp

đồng ủy quyền ngày 28/4/2020 giữa chị và anh Nguyễn Văn Đ. Chị Nguyễn Thị Mai H không được thỏa thuận hay mua bán thửa đất nào đối với chị Lê Nhật H, anh Nguyễn Văn Đ.

Bị đơn chị Nông Thị H và người đại diện theo ủy quyền chị Nông Thị H trình bày:

Chị Nông Thị H quen biết chị Nguyễn Thị Mai H thông qua chồng chị Nguyễn Thị Mai H. Khoảng năm 2018, chị Nguyễn Thị Mai H có đưa cho chị Nông Thị H 600.000.000 đồng để đầu tư mua đất chung ở khu vực Núi Đầu, xã Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Nhưng do thời điểm đó đất chưa chuyển đổi được sang đất thổ cư nên chưa bán được, chị Nông Thị H có hỏi chị Nguyễn Thị Mai H "Chị có chờ sổ đỏ không?". Chị Nguyễn Thị Mai H trả lời "Nếu chỗ nào tốt hơn thì cho chị đi chỗ đấy, còn không thì chị vẫn chờ sổ đỏ". Do vậy chị Nông Thị H vẫn giữ 600.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị Mai H.

Khoảng tháng 10/2019, chị Nông Thị H và anh Hoàng Minh C, chị Vũ Thị T, chị Nguyễn Thị Mai H, anh Hoàng Văn K xuống Hà Nội xem khu vực đất vườn bưởi tại địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội do chị Lê Thị Nhật Hương giới thiệu. Sau khi xem đất vườn bưởi thì chị Nguyễn Thị Mai H nhất trí cùng chị Nông Thị H góp tiền để mua đất vườn bưởi với giá là 3 triệu đồng/m^2. Nhưng do không biết gì về đất ở Hà Nội nên đã nhất trí đưa tiền cho chị Lê Nhật H để chị Lê Nhật H làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi đưa lại theo đúng số tiền bỏ ra góp mua đất. Chị Nguyễn Thị Mai H ý định mua 1.000m^2 tương ứng với giá 3 tỷ đồng. Sau khi xem đất vườn bưởi xong, về nhà chị Lê Nhật H để bàn bạc, không gặp chủ đất. Khoảng 10 đến 15 ngày sau thì vợ chồng chị Nguyễn Thị Mai H đến nhà chị Nông Thị H tại địa chỉ số 234 B để đưa tiền mua đất số tiền là 1.400.000.000 đồng.

Ngày 21/10/2019 tại số nhà 234 B, chị Nông Thị H có viết Giấy biên nhận tiền nhận với chị Nguyễn Thị Mai H số tiền là 2.000.000.000 đồng để mua đất vườn bưởi tại địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội nhưng thực tế là chị Nguyễn Thị Mai H chỉ đưa tiền mặt là 1.400.000.000 đồng còn 600.000.000 đồng là tiền mà chị Nguyễn Thị Mai H đã đưa góp mua chung đất khu vực Núi Đầu từ trước đó.

Ngày 23/10/2019, chị Nông Thị H có viết giấy biên nhận nhận của chị Nguyễn Thị Mai H số tiền là 1.000.000.000 đồng để mua đất vườn bưởi tại địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội, nhưng thực tế số tiền này chị Nguyễn Thị Mai H đã tự chuyển khoản qua ngân hàng cho chị Lê Nhật H.

Khoảng tháng 3/2020 sau đó vẫn chưa thấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vườn bưởi, vì đã nhận tiền với Nguyễn Thị Mai H và phải chịu trách nhiệm nên chị Nông Thị H đã thúc giục chị Lê Nhật H, chị Lê Nhật H nói chưa xong do thủ tục phức tạp nên chị Lê Nhật H đã giới thiệu cho những mảnh đất khác, nếu vẫn muốn mua đất ở vườn bưởi thì vẫn phải chờ.

Sau khi chị Lê Nhật H giới thiệu nhiều mảnh đất khác, thì chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H nhất trí chuyển sang mua đất tại khu vực Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, giá mua là 4,5 triệu đồng/m^2. Thực tế đất tại thôn Đồng Vẹo là của chị Lê Nhật H nhưng cho cháu là anh Nguyễn Văn Đ đứng tên hộ, loại đất là đất trồng lúa. Chị Nông Thị H đã đồng ý chuyển số tiền chị Nông Thị H đã góp cùng chị Lê Nhật H để mua đất vườn bưởi và đất khu khác sang mua đất lúa của anh Nguyễn Văn Đ. Sau đó thông qua chị Lê Nhật H, tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, chị Nông Thị H đã ký 03 hợp đồng ủy quyền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Văn Đ ngày 25/10/2019, ngày 16/3/2020 thuộc phần vốn của chị Nông Thị H.

Khi về Lạng Sơn, chị Nông Thị H có nói với chị Nguyễn Thị Mai H nếu tiếp tục đợi giấy tờ vườn bưởi sẽ lâu và không được cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Nông Thị H đã chuyển tiền của chị Nông Thị H đầu tư sang mua đất của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nông Thị H đưa cho chị Nguyễn Thị Mai H xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Nguyễn Văn Đ mà chị Nông Thị H đã ký hợp đồng ủy quyền trước đó. Chị Nguyễn Thị Mai H ý định mua 1.000m^2 với giá là 4.500.000.000 đồng, nên sau đó chị Nguyễn Thị Mai H đã đưa thêm cho Nông Thị H 700.000.000 đồng. Do đó ngày 06/3/2020, tại nhà 234 B, Nông Thị H có viết giấy biên nhận nhận của chị Nguyễn Thị Mai H tổng số tiền 3.700.000.000 đồng để mua chung đất tại Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội.

Ngày 28/4/2020 tại Văn phòng công chứng D tại Phố G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị Mai H cùng ký vào hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1390/2020 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền thì chị Nguyễn Thị Mai H được cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Đ thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^2 , địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội mang về nhà.

Hợp đồng ủy quyền giữa anh Nguyễn Văn Đ và chị Mai Hương là hình thức của giao dịch mua bán quyền sử dụng đất giữa các bên gồm chị Nông Thị H, chị Nguyễn Thị Mai H, chị Lê Nhật H, anh Nguyễn Văn Đ. Trách nhiệm giao đất là của bên chuyển nhượng gồm anh Nguyễn Văn Đ và chị Lê Nhật H. Chị Nông Thị H với tư cách là bên mua nhận chuyển nhượng cùng với chị Nguyễn Thị Mai H, chị Nông Thị H là người trả tiền cho chị Lê Nhật H. Dựa trên hợp đồng ủy quyền thì chị Nguyễn Thị Mai H vẫn thực hiện được việc chuyển nhượng được thửa đất này, lý do các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền là do thỏa thuận hai bên, việc lập hợp đồng ủy quyền này để thực hiện nhanh hơn. Chị Nông Thị H đã giao đất cho chị Nguyễn Thị Mai H thông qua hợp đồng ủy quyền, việc bàn giao giấy tờ là giao dịch mua bán đã xong.

Về nội dung trong hợp đồng ủy quyền không có mâu thuẫn. Hợp đồng ủy quyền là giao dịch dân sự, được công chứng, không vi phạm pháp luật, không

trái đạo đức xã hội, ký kết trên sự tự nguyện của các bên. Trên thực tế hiện nay cũng không có tài liệu nào thể hiện anh Đ yêu cầu chị Nguyễn Thị Mai H bàn giao lại lợi ích gì. Về thời hạn ủy quyền, khi nào chị Nguyễn Thị Mai H thực hiện xong nội dung ủy quyền của người sử dụng đất thì hợp đồng ủy quyền này hết hiệu lực, còn việc chị Nguyễn Thị Mai H có thực hiện hay không là quyền của chị Nguyễn Thị Mai H. Do chị Nguyễn Thị Mai H và anh Nguyễn Văn Đ ký hợp đồng ủy quyền, bị đơn chị Nông Thị H không được ký nên chị Nông Thị H không có ý kiến yêu cầu giải quyết gì hợp đồng ủy quyền.

Khoảng 8 đến 20 ngày sau, chị Nguyễn Thị Mai H nhờ chị Nông Thị H bán hộ thửa đất đã nhận ủy quyền từ Nguyễn Văn Đ nên từ đó chị Nông Thị H cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^2, địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. Kể từ đó đến nay vì do dịch bệnh chưa chốt khách được và sau đó chị Nguyễn Thị Mai H quay sang dồn ép, tố cáo chị Nông Thị H ra cơ quan Công an nên chị Nông Thị H không tìm khách mua đất nữa và đề nghị vợ chồng chị Nguyễn Thị Mai H viết giấy nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền gốc đồng thời hủy 03 giấy biên nhận tiền ngày 21, 23/10/2019 và ngày 06/3/2020 để chị Nông Thị H giao trả giấy tờ nhưng vợ chồng chị Nguyễn Thị Mai H không viết nên đến nay chị Nông Thị H vẫn cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xuất trình tại Tòa.

Lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội chỉ có diện tích là 722m^2 ít hơn tổng số tiền chị Nguyễn Thị Mai H góp mua đất là 3.700.000.000 đồng vì trên thực tế diện tích thửa đất hơn 820m^2 nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ thể hiện 722m^2.

Nay chị Nguyễn Thị Mai H khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 3.750.000.000 đồng, bị đơn chị Nông Thị H không nhất trí vì lý do tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là thỏa thuận góp vốn mua chung đất, không phải đòi tài sản. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn tự ý thay đổi từ mua đất vườn bưởi sang Đồng Vẹo không có tài liệu nào chứng minh ngoài việc nguyên đơn không ký vào giấy nhận tiền mua đất chung ở Hà Nội ngày 06/3/2020, tại báo cáo kết quả xác minh của cơ quan Điều tra ngày 02/12/2020 thể hiện việc chị Nguyễn Thị Mai H khai chị Nông Thị H tự ý chuyển tiền góp của chị Nguyễn Thị Mai H mua đất vườn bưởi sang mua đất của anh Nguyễn Văn Đ không được sự đồng ý của chị Nguyễn Thị Mai H là không có cơ sở.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên qua anh Triệu Văn T trước khi Tòa án mở phiên tòa, xét thấy cần thiết Tòa án đã thông báo đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và thực hiện các thủ tục tố tụng để đảm bảo quyền, nghĩa vụ nhưng anh Triệu Văn T đều vắng mặt và không có ý kiến về nội dung vụ kiện, có khiếu nại về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, về đưa thêm anh người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đã được trả lời khiếu nại theo đúng quy định.

Người làm chứng anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Anh Nguyễn Văn Đ không quen biết, không có mối quan hệ gì đối với chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H. Đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, diện tích 722m^2, loại đất trồng lúa, có nguồn gốc là do anh Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng từ người dân khu vực vào khoảng tháng 8-9/2019. Khoảng cuối 2019, đầu 2020 anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng thửa đất này cho chị Lê Nhật H, địa chỉ: Khu đô thị X, Hà Nội. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị Lê Nhật H, hai bên không lập văn bản gì, không có giấy giao nhận tiền, đất. Anh Nguyễn Văn Đ chỉ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh cho chị Lê Nhật H giữ, chị Lê Nhật H đưa tiền lại cho anh Nguyễn Văn Đ, số tiền chuyển nhượng anh Nguyễn Văn Đ đề nghị không trả lời, khi nào chị Lê Nhật H cần chuyển nhượng hoặc có việc gì cần ký giấy tờ thì anh Nguyễn Văn Đ sẽ tạo điều kiện ra ký cho theo yêu cầu của chị Lê Nhật H.

Ngày 28/4/2020, chị Lê Nhật H gọi điện và bảo anh Nguyễn Văn Đ qua Văn phòng Công chứng D, địa chỉ: Phố G, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội để ký Hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Mai H đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^{2,} địa chỉ: Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội. Anh Nguyễn Văn Đ không trực tiếp nói chuyện với chị Nguyễn Thị Mai H về nội dung ủy quyền, Văn phòng công chứng soạn sẵn văn bản và đưa cho từng bên đọc và ký. Tại Văn phòng công chứng, anh Nguyễn Văn Đ không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh cho chị Nguyễn Thị Mai H vì đã đưa cho chị Lê Nhật H trước khi đến Văn phòng công chứng, chị Nguyễn Thị Mai H cũng không đưa tiền cho anh Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra anh Nguyễn Văn Đ có 04 thửa đất liền kề thửa đất số thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^2, cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C Hà Nội, đều là đất trồng lúa nước, 04 thửa đất này anh Nguyễn Văn Đ đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng hết cho chị Lê Nhật H cũng vào cuối năm 2019, đầu năm 2020, việc chuyển nhượng cũng không lập văn bản giấy tờ gì. Thời điểm chuyển nhượng cùng với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, diện tích 722m^2.

Trong đó có 03 thửa anh Nguyễn Văn Đ đã ký hợp đồng ủy quyền cho chị Nông Thị H theo yêu cầu của chị Lê Nhật H, cụ thể:

- Ngày 25/10/2019, tại Văn phòng công chứng D, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nông Thị H có ký 01 (một) Hợp đồng ủy quyền với thửa đất có diện tích 1295,0m^2, không có số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CH 060843 được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 30/12/2016.

Ngày 16/3/2020, tại Văn phòng công chứng D, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nông Thị H có ký 02 Hợp đồng ủy quyền:

- Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1-2020, diện tích 524,5m^2, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CU 442720 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/3/2020.

- Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2-2020, diện tích 350,0m^2, địa chỉ: Vẹo Trên, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CU 442710 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/02/2020.

Đến tháng 4/2020, anh Nguyễn Văn Đ và chị Nông Thị H đã hủy cả 03 Hợp đồng ủy quyền trên, nên đất lại thuộc về chị Lê Nhật H.

Anh Nguyễn Văn Đ đã bán thửa đất trên cho chị Lê Nhật H và có thể chị Lê Nhật H đã bán lại thửa đất đó cho chị Nông Thị H và chị Nông Thị H bán lại cho chị Nguyễn Thị Mai H nên đã yêu cầu anh Nguyễn Văn Đ làm Hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Mai H.

Người làm chứng chị Lê Nhật H trình bày: Chị Lê Nhật H có quan hệ họ hàng xa với anh Nguyễn Văn Đ. Chị Lê Nhật H quen biết với chị Nông Thị H. Gần cuối năm 2019 chị Nông Thị H đưa chị Nguyễn Thị Mai H, anh Nguyễn Văn Khầu và một số người khác đi tham quan các khu đất mà chị Lê Nhật H đã mua.

Từ cuối năm 2019, chị Lê Nhật H đã mua khoảng 3000m^2 đất của anh Nguyễn Văn Đ tại thôn Đ, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội, cụ thể:

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, diện tích 722m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CV 474098 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2020, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 09860.

- Thửa đất có diện tích 1.295,0m^2, không có số thửa, số tờ bản đồ, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CH 060843 được UBND huyện Chương Mỹ, Hà Nội cấp ngày 30/12/2016, số vào sổ cấp GCN: CH01526.

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1-2020, diện tích 524,5m^2, địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CU 442720 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/3/2020.

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2-2020, diện tích 350,0m^2, địa chỉ: Vẹo Trên, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CU 442710 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 26/02/2020.

- Và 01 (một) thửa đất của anh Nguyễn Văn Đ và chị đã bán cho người khác nên không nắm được thông tin.

Năm 2019 chị Lê Nhật H đã chuyển nhượng cả 05 thửa đất trên cho chị Nông Thị H. Việc chuyển nhượng đất giữa chị Lê Nhật H, anh Nguyễn Văn Đ và giữa chị Lê Nhật H với chị Nông Thị H đều không lập văn bản gì, giao nhận tiền và giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng thời điểm được cấp. Khi anh Nguyễn Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nào thì anh Nguyễn Văn Đ giao cho chị Lê Nhật H, chị Lê Nhật H giao lại cho chị Nông Thị H.

Đối với 03 Hợp đồng ủy quyền giữa anh Nguyễn Văn Đ và chị Nông Thị H ký ngày 25/10/2019 và ngày 16/3/2020 đối với thửa đất có diện tích 1295,0m^2, không có số thửa, số tờ bản đồ; thửa đất số 1, tờ bản đồ số 1-2020, diện tích 524,5m^2; thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2-2020, diện tích 350,0m^2 là do chị Nông Thị H nhờ chị Lê Nhật H gọi anh Nguyễn Văn Đ đến ký theo yêu cầu của chị Nông Thị H. Sau đó vào tháng 4/2020, chị Nông Thị H không muốn ủy quyền nữa nên đã hủy 03 hợp đồng ủy quyền trên. Chị Nông Thị H chủ động nhờ chị Lê Nhật H làm Hợp đồng ủy quyền với anh Nguyễn Văn Đ để khi chị Nông Thị H cần chuyển nhượng đất cho người khác thì chị Lê Nhật H đứng ra ký giúp giấy tờ thay cho anh Nguyễn Văn Đ. Chị Lê Nhật H cũng không yêu cầu nhận thù lao ủy quyền, do quen biết với nhau. Khoảng tháng 2/2021, chị Nông Thị H đã bán được 03 thửa đất trên cho một người tên là Thủy (không nhớ rõ họ tên, địa chỉ) nên đã nhờ chị Lê Nhật H làm Hợp đồng ủy quyền cho chị Thủy đó, chị Lê Nhật H không liên quan gì đến những mảnh đất đã bán cho chị Nông Thị H.

Chị Nông Thị H bán thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020 địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, diện tích 722m^2 bán cho chị Nguyễn Thị Mai H là do chị Nông Thị H nhờ chị Lê Nhật H liên hệ với anh Nguyễn Văn Đ để anh Nguyễn Văn Đ ký Hợp đồng ủy quyền giữa anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị Mai H, tiền mua bán đất là chị Nông Thị H nhận từ chị Nguyễn Thị Mai H.

Thời điểm tháng 10/2019, chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H và một vài người khác xuống Hà Nội và đến nhà chị Lê Nhật H chơi thì khi đó chị Lê Nhật H đã bán cả 05 mảnh đất ở Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội cho chị Nông Thị H nhưng chưa bàn giao cho chị Nông Thị H hết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Nông Thị H vẫn chưa trả hết tiền. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng chị Lê Nhật H đã được nhận qua hình thức chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng từ tài khoản của chị Nguyễn Thị Mai H, nội dung chuyển tiền là "Chị Huế trả tiền mua đất" cho Lê Nhật H vào ngày 23/10/2019.

Chị Lê Nhật H không được bán, không giao dịch gì với chị Nguyễn Thị Mai H, Nông Thị H đất vườn bưởi tại địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội, hiện tại chị Lê Nhật H cũng không mua được đất vườn bưởi này.

Việc mua bán đất giữa chị Lê Nhật H và chị Nông Thị H đã xong, tranh

chấp giữa chị Nguyễn Thị Mai H và chị Nông Thị H không liên quan gì đến chị Lê Nhật H.

Người làm chứng anh Hoàng Minh C trình bày: Anh Hoàng Minh C quen chị Nông Thị H trong quá trình làm ăn mua bán bất động sản, không quen biết chị Nguyễn Thị Mai H. Ngày 19/10/2019, anh Hoàng Minh C được cùng chị Nông Thị H, chị Vũ Thị T, chị Nguyễn Thị Mai H và anh Nguyễn Văn Khẩu đi Hà Nội xem đất thì mới biết chị Nguyễn Thị Mai H. Tại nhà chị Lê Nhật H có nói đất tại khu vực vườn bưởi của người dân địa phương đang có nhu cầu bán với giá khoảng 3-4 triệu đồng/m^2, ngoài ra có một khu đất ruộng gần khu vườn bưởi gọi là đất kẹt khe với giá cũng từ 3-4 triệu đồng/m^2 và cùng đi xem, chụp ảnh các khu đất trên, anh đã nộp ảnh chụp cho cơ quan điều tra. Chị Lê Nhật H nói khu đất này có thể chuyển mục đích sử dụng nên giá trị sẽ tăng lên, bán ra sẽ có lãi, sẽ bán được với giá khoảng 20.000.000 đồng/m^2. Do không huy động được vốn nên anh không đầu tư vào các khu đất này, sau này chị Nông Thị H thông tin cho anh biết chị Nguyễn Thị Mai H đã góp tiền để mua đất chung với chị Nông Thị H là 2.000.000.000 đồng, anh không rõ chị Nguyễn Thị Mai H mua đất ở vị trí nào. Việc giữa các bên ký hợp đồng ủy quyền theo anh thì những người đầu tư bất động sản thường dùng nhưng phải thỏa thuận rõ quyền lợi trong việc ủy quyền.

Người làm chứng bà Vũ Thị T trình bày: Khoảng tháng 10/2019 có bà được cùng chị Nông Thị H, chị Nguyễn Thị Mai H, anh Hoàng Văn K, anh Hoàng Minh C xuống Hà Nội xem đất, đến Hà Nội thì được chị Lê Nhật H dẫn đi xem đất và giới thiệu là đất vườn bưởi, đất kẹt khe cụ thể đất ở địa chỉ nào bà không nắm được, khi xem đất chị Lê Nhật H có kêu gọi đầu tư, bà có được đầu tư 3.000.000.000 đồng góp cùng chị Nông Thị H để mua đất vườn bưởi, do tin tưởng không viết giấy tờ nhận tiền gì, sau đó do không làm được giấy tờ nên tháng 9/2020 bà đã lấy lại tiền mua chung khu đất vườn bưởi. Bà được chứng kiến chị Nguyễn Thị Mai H đưa tiền cho chị Nông Thị H để mua khu đất vườn bưởi, còn cụ thể hai bên thỏa thuận như nào bà không nắm được.

Ngày 19/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBĐ và ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCT ngày 19/4/2021: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, tài sản phong tỏa thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 799739 ngày 01/3/2019 mang tên hộ ông Ngô Văn C, ngày 23/12/2019 đăng ký biến động mang tên ông Triệu Văn T và bà Nông Thị H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất theo quy định tại khoản 11 Điều 114, Điều 126 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai H về số tiền lãi 79.048.259 đồng (bảy mươi chín triệu không trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai H, buộc chị Nông Thị H có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Mai H số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu chị Nông Thị H trả số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật mà bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không chịu trả hoặc chậm trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền phải thi hành theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, trường hợp không thỏa thuận được và có tranh chấp thì được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCT ngày 19/4/2021 với nội dung: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, tài sản phong tỏa thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 799739 ngày 01/3/2019 mang tên hộ ông Ngô Văn C, ngày 23/12/2019 đăng ký biến động mang tên ông Triệu Văn T và bà Nông Thị H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất theo quy định tại khoản 11 Điều 114, Điều 126 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để đảm bảo thi hành án. Tiếp tục duy trì biện pháp đảm bảo cho việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBĐ ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về án phí: Chị Nông Thị H phải chịu là 106.000.000 đồng (một trăm linh sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung ngân sách Nhà nước; chị Nguyễn Thị Mai H phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) sung ngân sách Nhà nước, sau khi khấu trừ hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí 51.700.000 đồng (Năm mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2016/0002632 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 30/6/2021, bị đơn chị Nông Thị H có đơn kháng cáo. Chị Huế yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền góp vốn mua chung đất của nguyên đơn số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo bị đơn chị Nông Thị H đồng ý hoàn trả vốn cho chị Nguyễn Thị Mai H, nhưng hiện tại có khó khăn cần có thời gian mới có thể hoàn trả vốn góp và đề nghị gỡ bỏ lệnh phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ để chị Nông Thị H thực hiện được việc trả vốn góp cho chị Nguyễn Thị Mai H.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mai H không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đều đề nghị chấp nhận yêu cầu của người được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người được đại diện.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, Điều 234 BLTTDS. Có mặt tham gia phiên tòa phúc thẩm, chấp hành nội quy phiên tòa.

+ Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã được triệu tập nhiều lần. Do đó, HĐXX tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy từ năm 2019, giữa chị Nguyễn Thị Mai H và chị Nông Thị H có thỏa thuận với nhau bằng miêng về việc góp vốn cùng nhau mua đất để bán lấy lãi chia nhau, chị Nguyễn Thị Mai H đã góp đưa cho chị Nông Thị H số tiền là 3.700.000.000 đồng, chị Nông Thị H cũng thừa nhận đã nhận của chị Nguyễn Thị Mai H số tiền trên và thực tế chị Huế đã mua đất tại thôn đồng vẹo xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Nay chị Nguyễn Thị Mai H không đồng ý góp vốn nữa mà yêu cầu rút lại vốn đã góp; chị Nông Thị H đồng ý cho rút vốn, nhưng hiện tại có khó khăn cần có thời gian mới có thể hoàn trả vốn góp và đề nghị gỡ bỏ lệnh phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ để chị Nông Thị H thực hiện được việc trả vốn góp cho chị Nguyễn Thị Mai H. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo

của chị Nông Thị H; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm buộc chị Nông Thị H trả cho chị Nguyễn Thị Mai H số tiền 3.700.000.000 đồng trong thời gian nhất định, đồng thời trả cho chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ cùng hợp đồng ủy quyền giữa anh Đại với chị Hương và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản thửa đất số 1599 ô số 04, lô N16 tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ khu tái định cư và dân cư Nam thành phố xã M, thành phố L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, người tham gia tố tụng vắng mặt nói trên đã cung cấp lời khai, văn bản nêu ý kiến. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên.

[2] Xét, tại đơn kháng cáo ngày 30/6/202 chị Nông Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) góp vốn mua chung đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nông Thị H thay đổi nội dung kháng cáo, chị Nông Thị H đồng ý hoàn trả vốn cho chị Nguyễn Thị Mai H, nhưng hiện tại khó khăn cần có thời gian và đề nghị gỡ bỏ lệnh phong tỏa tài sản đối với thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ để chị Nông Thị H thực hiện được việc trả vốn góp cho chị Nguyễn Thị Mai H. Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nông Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Về số tiền 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm triệu đồng) phát sinh từ quan hệ thỏa thuận góp vốn hợp tác mua đất giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 504 Bộ luật dân sự về hợp đồng hợp tác. Bản chất số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là tiền nguyên đơn góp vốn mua đất chung để bán sinh lời chia nhau, việc góp vốn mua đất là tự nguyện thỏa thuận giữa chị Nguyễn Thị Mai H và chị Nông Thị H. Quá trình thu thập chứng cứ nhận thấy giữa các bên thỏa thuận hợp tác với nhau góp vốn mua đất chỉ bằng miệng, không lập văn bản, do đó không cụ thể về thành viên hợp tác, thời hạn hợp tác cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên không xác định cụ thể, rõ ràng. Sau khi thỏa thuận chị Nguyễn Thị Mai H đã nhiều lần giao tiền bằng tiền mặt, chuyển khoản cho chị Nông Thị H, tổng cộng đã đưa cho chị Nông Thị H 3.700.000.000 đồng (ba tỷ bẩy trăm triệu đồng) được thể hiện tại giấy biên nhận tiền ngày 21, 23/10/2019 và giấy nhận tiền mua đất chung ở Hà Nội ngày 06/3/2020, điều này chị Nông Thị H cũng thừa nhận. Nên có căn cứ xác định chị Nguyễn Thị Mai H đã đưa cho chị Nông Thị H số tiền 3.700.000.000đồng, góp vốn với mục đích để mua chung đất bán kiếm lời chia nhau.

[4] Việc góp vốn mua đất ban đầu thỏa thuận mua đất có tên gọi vườn bưởi tại thôn V, xã T, huyện C, Hà Nội, nhưng không thực hiện được nên hai bên đã có sự đồng ý mua đất tại Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, được chị Nông Thị H viết giấy biên nhận nhận tiền mua đất tại Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội số tiền 3.700.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng đã nhận tiền của chị Nguyễn Thị Mai H 3.700.000.000 đồng và chị Nguyễn Thị Mai H đã nhận được đất thông qua hợp đồng ủy quyền giữa chị Nguyễn Thị Mai H và anh Nguyễn Văn Đ ngày 28/4/2020 đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 10-2020 địa chỉ: Thôn Đ, xã Tn, huyện C, Hà Nội, diện tích 722m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CV 474098 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2020, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 09860 tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H đều là bên mua và chị Nông Thị H đại diện chị Nguyễn Thị Mai H đi mua đất, kể từ khi ký hợp đồng ủy quyền chưa phát sinh lợi nhuận do chưa bán được đất, chưa có sự cố thiệt hại nào xảy ra nên chưa phát sinh nghĩa vụ của chị Nông Thị H về việc bảo toàn vốn và trả lãi đối với số tiền do chị Hương đã góp theo thỏa thuận. Tuy nhiên, cũng theo thỏa thuận giữa chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H thì không có thỏa thuận nào về việc không cho rút vốn đã góp, nên việc chị Nguyễn Thị Mai H đòi rút phần vốn đã góp với chị Nông Thị H không vi phạm vào thỏa thuận với nhau. Tại phiên tòa phía chị Nông Thị H cũng chấp nhận sẽ hoàn vốn cho chị Hương nhưng do điều kiện hiện tại khó khăn chưa thực hiện được giao dịch mua bán đất vì toàn bộ số tiền hai bên đầu tư đã thực hiện các giao dịch mua bán đất nên việc chi trả vốn cho chị Hương cần phải có một khoảng thời gian thì mới có thể thực hiện được. Xét thấy yêu cầu này của chị Nông Thị H là thực tế nên có căn cứ để chấp nhận; nhưng để đảm bảo sự hài hòa về lợi ích của cả hai bên, cần phải hủy bỏ thỏa thuận giữa chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H về việc góp vốn mua chung đất để kinh doanh, đồng thời buộc chị Nông Thị H phải trả lại vốn góp cho chị Nguyễn Thị Mai H số tiền là 3.700.000.000 đồng khi chị Nông Thị H bán được mảnh đất do hai người góp vốn mua chung hoặc trong khoảng thời gian nhất định, nếu chị Nông Thị H không trả hết số tiền cho chị Nguyễn Thị Mai H thì chị Nông Thị H sẽ phải trả lãi theo qui định.

[6] Về Biện pháp khẩn cấp tạm thời: Ngày 19/4/2021 Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCT ngày 19/4/2021 với nội dung: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, tài sản phong tỏa thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 799739 ngày 01/3/2019 mang tên hộ ông Ngô Văn C, ngày 23/12/2019 đăng ký biến động mang tên ông Triệu Văn T và bà Nông Thị H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất theo quy định tại khoản 11 Điều 114, Điều 126 của Bộ luật Tố tụng

Dân sự; do chị Nông Thị H là người có nghĩa vụ dân sự nên cấp sơ thẩm tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nông Thị H đề nghị được gỡ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, tạo điều kiện để chị thực hiện được nghĩa vụ dân sự đối với chị Nguyễn Thị Mai H. Xét thấy, chị Nông Thị H không có biểu hiện của sự trốn tránh nghĩa vụ và đề nghị đó cũng phù hợp với điều kiện thực tế; do vậy, việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời là không cần thiết, nên cần gỡ bỏ.

[7] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, thực tế anh Nguyễn Văn Đ không còn quyền nghĩa vụ vì đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng và lập giấy ủy quyền của anh cho chị Nguyễn Thị Mai H, lẽ ra cần trả lại giấy này cho chị Nguyễn Thị Mai H, nhưng do chi Nguyễn Thị Mai Hương rút vốn đầu tư không hợp tác kinh doanh với chị Nông Thị H nữa, do đó cần trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ cho chị Nông Thị H để chị Nông Thị H thực hiện các quyền của mình, đồng thời cần phải hủy bỏ giấy ủy quyền của anh Nguyễn Văn Đ đối với chị Nguyễn Thị Mai H thì chị Nông Thị H mới thực hiện được quyền của người đã mua đất.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và việc sửa bán án là do có các tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm, do sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Chị Nông Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nông Thị H; xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn cụ thể:

1. Hủy bỏ thỏa thuận giữa chị Nông Thị H và chị Nguyễn Thị Mai H về việc góp vốn chung để mua đất kinh doanh.

2. Buộc chị Nông Thị H phải trả lại vốn góp cho chị Nguyễn Thị Mai H số tiền là 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bảy trăm triệu đồng) khi chị Nông Thị H bán được mảnh đất tại Thôn Đ, xã T, huyện C, Hà Nội, diện tích 722m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CV 474098

được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2020, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 09860 hoặc trong thời hạn 02 (Hai) năm kể từ ngày 30/9/2021 đến ngày 30/9/2023 nếu không trả hết số tiền 3.700.000.000 đồng (Ba tỷ bẩy trăm triệu đồng) thì chị Nông Thị H phải chịu lãi suất theo qui định của Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

3. Giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Đ, số bìa CV 474098 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 20/4/2020, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 09860 cho chị Nông Thị H.

4. Hủy bỏ giấy ủy quyền giữa anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị Mai H lập ngày 28/4/2020, số công chứng: 1390/2020, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD văn phòng công chứng Dương Kiên-thành phố Hà Nội.

5. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCT ngày 19/4/2021 với nội dung: Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ, tài sản phong tỏa thửa đất số 1599 (ô số 04, lô N16) tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: Khu tái định cư và dân cư Nam thành phố, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 799739 ngày 01/3/2019 mang tên hộ ông Ngô Văn C, ngày 23/12/2019 đăng ký biến động mang tên ông Triệu Văn T và bà Nông Thị H tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản trên đất. (Có quyết định kèm theo bản án).

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nông Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả chị Nông Thị H số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002865 ngày 16/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND thành phố Lạng Sơn;
- CCTHADS thành phố Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- HCTP; P.KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Xuân Sơn